

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 - DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 - DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 - DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 - DN)	11

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận

đăng ký doanh nghiệp

Số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 6 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 9 ngày 17 tháng 2 năm 2020.

Hội đồng Quản trị

Bà Hồ Thị Hồng Hạnh

Chủ tịch

(từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Ông Nguyễn Minh Trí

Chủ tịch

(đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Ông Nguyễn Văn Thịnh

Thành viên

Ông Huỳnh Bảo Đức

Thành viên

Bà Nguyễn Thị Bình

Thành viên

Bà Phạm Thị Viêt

Thành viên

Ông Vũ Đình Thi

Thành viên

(từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Ông Mai Đăng Khôi

Thành viên

(từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh

Thành viên

(đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Bà Trần Đình Thu Nhi

Thành viên

(đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Ban Kiểm soát

Ông Dương Minh Nhựt

Thành viên

Ông Nguyễn Quốc Dũng

Thành viên

Ông Hồ Nguyễn Công Khanh

Thành viên

(từ ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Ông Võ Tuấn Anh

Thành viên

(đến ngày 30 tháng 6 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Đình Thi

Tổng Giám đốc

(từ ngày 11 tháng 2 năm 2020)

Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh

Tổng Giám đốc

(đến ngày 6 tháng 2 năm 2020)

Ông Giang Ngọc Phương

Phó Tổng Giám đốc

Ông Huỳnh Bảo Đức

Phó Tổng Giám đốc

(từ ngày 20 tháng 2 năm 2020)

Bà Nguyễn Thị Bình

Phó Tổng Giám đốc

(từ ngày 17 tháng 7 năm 2020)

Ông Đinh Văn Tươi

Phó Tổng Giám đốc

(đến ngày 1 tháng 9 năm 2020)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Vũ Đình Thi

Tổng Giám đốc

Trụ sở chính

Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, và cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 6 đến trang 45. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP **GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2020 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 11 tháng 6 năm 2021. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 45.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các vấn đề sau đây:

- 1) Thuyết minh 13 và 25 của báo cáo tài chính này trình bày việc Công ty trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư dựa trên đơn giá thuê đất tạm tính là 1.764.000 Đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà Nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.
- 2) Thuyết minh 37 của báo cáo tài chính này trình bày việc Công ty chưa ghi nhận khoản doanh thu 91.957.583.665 Đồng từ lãi chậm thanh toán và các khoản phí giữ đất, phí duy tu liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất số 09/HĐTĐ/HIPC.09 ký với một khách hàng do chưa thể xác định chắc chắn khả năng thu hồi của khoản doanh thu này. Ngoài ra, trong trường hợp khách hàng không được Ban Quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh ("Hepza") cấp phép tiếp tục dự án, Ban Tổng Giám đốc của Công ty sẽ làm việc với khách hàng này để thực hiện việc thanh lý dự án đầu tư và hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 theo Quyết định số 14/QĐ-BQL ban hành bởi Hepza và Công ty sẽ ghi nhận các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tại thời điểm chính thức thanh lý hợp đồng này.
- 3) Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính này trình bày việc tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính này, báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được các cổ đông của Công ty phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Ý kiến của chúng tôi về công tác kiểm toán báo cáo tài chính không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 25 tháng 6 năm 2020 đưa ra ý kiến ngoại trừ liên quan đến một hợp đồng thuê đất đã ký với một khách hàng. Vấn đề này đã được xem xét và nhấn mạnh trên báo cáo kiểm toán độc lập cho báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10920
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 6 năm 2021



Mai Trần Bảo Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4166-2017-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.116.512.966.689	1.101.295.798.133
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	123.948.989.670	72.435.069.195
111	Tiền		16.334.495.933	6.435.069.195
112	Các khoản tương đương tiền		107.614.493.737	66.000.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		740.670.000.000	777.472.382.500
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	740.670.000.000	777.472.382.500
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		214.557.061.161	205.360.676.862
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	107.258.334.695	87.148.274.843
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	20.491.125.792	10.743.506.660
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	87.434.279.638	108.095.574.323
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(626.678.964)	(626.678.964)
140	Hàng tồn kho		328.914.148	496.470.254
141	Hàng tồn kho		328.914.148	496.470.254
150	Tài sản ngắn hạn khác		37.008.001.710	45.531.199.322
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	12(a)	8.445.655.792	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12(a)	28.562.345.918	45.531.199.322

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.595.100.688.694	2.413.239.429.688
220	Tài sản cố định		33.644.243.040	36.389.086.501
221	Tài sản cố định hữu hình	8	33.281.108.655	35.852.539.624
222	Nguyên giá		63.108.987.988	62.428.314.729
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.827.879.333)	(26.575.775.105)
227	Tài sản cố định vô hình		363.134.385	536.546.877
228	Nguyên giá		1.086.801.372	1.086.801.372
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(723.666.987)	(550.254.495)
230	Bất động sản đầu tư	9	366.992.377.787	1.189.301.852.050
231	Nguyên giá		598.039.543.396	1.474.575.701.872
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(231.047.165.609)	(285.273.849.822)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.133.947.026.172	1.127.474.247.322
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	1.133.947.026.172	1.127.474.247.322
250	Đầu tư tài chính dài hạn		60.517.041.695	56.338.475.750
252	Đầu tư vào công ty liên doanh	4(b)	47.331.000.000	47.331.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	16.698.354.991	16.698.354.991
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b), 4(c)	(3.512.313.296)	(7.690.879.241)
260	Tài sản dài hạn khác		-	3.735.768.065
261	Chi phí trả trước dài hạn		-	3.735.768.065
270	TỔNG TÀI SẢN		2.711.613.655.383	3.514.535.227.821

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.481.647.013.229	3.518.763.419.890
310	Nợ ngắn hạn		2.169.899.818.677	2.894.809.598.780
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11(a)	28.977.872.799	45.319.463.911
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.261.425.361	94.909.699
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12(b)	1.878.135.435	2.436.669.575
314	Phải trả người lao động		1.258.900	979.000
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	13	1.671.320.791.479	2.145.231.556.222
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14(a)	176.510.980.875	404.965.420.733
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	176.146.688.655	166.207.703.722
320	Vay ngắn hạn	16(a)	104.687.550.000	121.986.812.320
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	6.115.115.173	8.566.083.598
330	Nợ dài hạn		311.747.194.552	623.953.821.110
331	Phải trả người bán dài hạn	11(b)	4.024.289.642	4.024.289.642
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	14(b)	30.385.571.569	69.712.976.007
338	Vay dài hạn	16(b)	159.024.400.000	275.576.566.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn	18	118.312.933.341	274.639.989.461
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		229.966.642.154	(4.228.192.069)
410	Vốn chủ sở hữu		229.966.642.154	(4.228.192.069)
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20, 21	600.000.000.000	600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	20, 21	600.000.000.000	600.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	21	100.000.000.000	100.000.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	21	41.208.052.350	41.208.052.350
421	Lỗi lũy kế	21	(511.241.410.196)	(745.436.244.419)
421a	- (Lỗi)/Lợi nhuận sau thuế ("LSNT") chưa phân phối lũy kế của các năm trước		(745.436.244.419)	42.680.320.982
421b	- LNST chưa phân phối/(lỗi) của năm nay		234.194.834.223	(788.116.565.401)
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.711.613.655.383	3.514.535.227.821

Nguyễn Thành Tín
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	493.850.637.764	643.807.772.976
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(9.004.517.442)	(9.123.387.042)
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	484.846.120.322	634.684.385.934
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	(302.472.661.698)	(1.446.471.522.144)
20	Lợi nhuận/(lỗ) gộp về cung cấp dịch vụ	182.373.458.624	(811.787.136.210)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	84.136.578.034	76.677.218.364
22	Chi phí tài chính	4.178.565.945	(2.411.379.813)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	(26.488.924)
25	Chi phí bán hàng	(4.702.914.124)	(14.327.908.336)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(33.859.427.044)	(36.330.767.553)
30	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	232.126.261.435	(788.179.973.548)
31	Thu nhập khác	3.461.252.835	4.268.085.097
32	Chi phí khác	(899.780.047)	(3.683.676.950)
40	Lợi nhuận khác	2.561.472.788	584.408.147
50	Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	234.687.734.223	(787.595.565.401)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	234.687.734.223	(787.595.565.401)
70	Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	3.911	(13.127)

Nguyễn Thành Tín
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	Thuyết minh	2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	234.687.734.223	(787.595.565.401)
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	415.579.983.083	458.760.675.986
03	(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(160.505.622.065)	2.384.890.889
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(61.318.096.780)	(76.677.218.364)
06	Chi phí lãi vay	-	26.488.924
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	428.443.998.461	(403.100.727.966)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(2.118.912.747)	272.376.005.341
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	167.556.106	(42.160.821)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(300.397.981.603)	492.201.068.519
12	Giảm chi phí trả trước	3.735.768.065	7.183.868.994
14	Tiền lãi vay đã trả	-	(26.488.924)
15	Thuế TNDN đã nộp	-	(15.602.432.111)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	22.230.000
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(2.443.018.425)	(1.842.403.404)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	127.387.409.857	351.168.959.628
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(41.095.366.402)	(188.291.608.913)
23	Tiền gửi tiết kiệm	(740.670.000.000)	(568.802.707.500)
24	Tiền thu hồi tiền gửi tiết kiệm	777.472.382.500	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi	62.270.922.840	66.370.571.605
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	57.977.938.938	(690.723.744.808)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu đi vay	6.108.596.760	121.012.326.880
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(139.960.025.080)	(166.286.436.687)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(133.851.428.320)	(45.274.109.807)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	51.513.920.475	(384.828.894.987)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	72.435.069.195	457.263.964.182
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	123.948.989.670	72.435.069.195

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày tại Thuyết minh 33

Nguyễn Thành Tín
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 6 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 45 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hoá, được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 2 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX"), với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 20(b) – Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1 công ty liên doanh như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) – Đầu tư tài chính. Chi tiết như sau:

Công ty liên doanh	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Cho thuê nhà xưởng, văn phòng	Thành phố Hồ Chí Minh	45%	45%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 210 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 211 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính này, báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được các cổ đông của Công ty phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 30 tháng 6 năm 2020.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu, và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính và/hoặc thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải trả thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày hết hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

2.8 Đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc; sau đó theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên doanh

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Đầu tư vào công ty liên doanh, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Công ty nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc thiết bị	5 – 17 năm
Phương tiện vận tải	6 – 7 năm
Thiết bị quản lý	3 – 7 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian sử dụng ước tính như sau:

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê

33 - 47 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

2.14 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và công ty tài chính.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lỗ lũy kế phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.19 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Công ty.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và trong trường hợp hợp đồng thuê bị hủy ngang, Công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức. Trong trường hợp các bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên sẽ được thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Trong bất kỳ trường hợp nào, bên đi thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty tiền thuê và các phí dịch vụ đi kèm cho tất cả những dịch vụ mà bên đi thuê sử dụng cho đến ngày bên đi thuê hoàn tất thủ tục chấm dứt hợp đồng;
- (ii) Số tiền thu được từ việc cho thuê không nhỏ hơn 95% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê;
- (iii) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- (iv) Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(b) Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trú được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(e) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.22 Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.25 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.25 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.26 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan ("bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh"), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể ("bộ phận chia theo khu vực địa lý"). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.28 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh và các khoản đầu tư tài chính khác (Thuyết minh 4);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 8, 9);
- Trích trước giá vốn đất và hạ tầng khu công nghiệp (Thuyết minh 13); và
- Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn (Thuyết minh 18).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2020 VND	2019 VND
Tiền mặt	13.107.500	177.950.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.321.388.433	6.257.119.195
Các khoản tương đương tiền (*)	107.614.493.737	66.000.000.000
	<u>123.948.989.670</u>	<u>72.435.069.195</u>

(*) Khoản mục này bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	<u>740.670.000.000</u>	<u>-</u>	<u>777.472.382.500</u>	<u>-</u>

Khoản mục này bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ ba tháng đến mười hai tháng và được hưởng lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 30.000.000.000 Đồng được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 16).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên công ty	2020				2019			
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	45	47.331.000.000	(*)	(3.512.313.296)	45	47.331.000.000	(*)	(6.141.806.300)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, đây là một khoản đầu tư liên doanh vào một công ty trách nhiệm hữu hạn chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	2020				2019			
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Long Hậu	2	16.698.354.991	33.459.135.500	-	2	16.698.354.991	15.149.282.050	(1.549.072.941)

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam</i>	13.515.425.000	13.515.425.000
<i>Khác</i>	93.742.802.568	73.556.821.920
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	107.127	76.027.923
	<u>107.258.334.695</u>	<u>87.148.274.843</u>

Một số khoản phải thu đã được Công ty thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 16).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán và đã được lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là 626.678.964 Đồng.

6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH TM và XD Trung Chính</i>	4.982.906.524	-
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Đạt Long Phú</i>	4.010.400.000	-
<i>Khác</i>	924.504.802	170.192.194
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	10.573.314.466	10.573.314.466
	<u>20.491.125.792</u>	<u>10.743.506.660</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2020		2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	41.064.908.811	-	38.982.203.171	-
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn I - Giai đoạn 2	13.249.730.489	-	14.996.840.910	-
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rộp I - Giai đoạn 2	12.471.643.455	-	25.807.039.909	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	17.498.523.042	-	18.451.349.102	-
Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải	1.383.067.750	-	7.640.205.380	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.477.514.091	-	1.620.285.400	-
Khác	33.000.000	-	341.758.451	-
Bền liên quan (Thuyết minh 34(b))	255.892.000	-	255.892.000	-
	<u>87.434.279.638</u>	<u>-</u>	<u>108.095.574.323</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

8 TSCĐ HỮU HÌNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	44.701.430.350	2.697.559.047	13.108.293.846	1.921.031.486	62.428.314.729
Mua trong năm	-	390.909.092	140.909.091	148.855.076	680.673.259
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>44.701.430.350</u>	<u>3.088.468.139</u>	<u>13.249.202.937</u>	<u>2.069.886.562</u>	<u>63.108.987.988</u>
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	12.668.840.449	1.916.216.819	10.602.453.615	1.388.264.222	26.575.775.105
Khấu hao trong năm	1.776.266.808	443.257.062	669.349.428	363.230.930	3.252.104.228
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>14.445.107.257</u>	<u>2.359.473.881</u>	<u>11.271.803.043</u>	<u>1.751.495.152</u>	<u>29.827.879.333</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	<u>32.032.589.901</u>	<u>781.342.228</u>	<u>2.505.840.231</u>	<u>532.767.264</u>	<u>35.852.539.624</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>30.256.323.093</u>	<u>728.994.258</u>	<u>1.977.399.894</u>	<u>318.391.410</u>	<u>33.281.108.655</u>

Công ty không có TSCĐ hữu hình nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019.

8 TSCĐ HỮU HÌNH (tiếp theo)**(b) Tài sản cố định vô hình****Phần mềm máy tính
VND****Nguyên giá**Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020
và 31 tháng 12 năm 20201.086.801.372**Khấu hao lũy kế**Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020
Khấu hao trong năm550.254.495
173.412.492

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

723.666.987**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

536.546.877

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

363.134.385

Công ty không có TSCĐ vô hình nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019.

9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**Đất và hạ
tầng khu công nghiệp
VND****Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

1.474.575.701.872

Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 10)

63.035.640.000

Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận
doanh thu một lần

(466.381.150.576)

Hoàn nhập

(473.190.647.900)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

598.039.543.396

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

285.273.849.822

Khấu hao trong năm

412.154.466.363

Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận
doanh thu một lần

(466.381.150.576)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

231.047.165.609

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020

1.189.301.852.050

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

366.992.377.787

Các khoản doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được trình bày tại Thuyết minh 24 và Thuyết minh 25.

10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**2020
VND****2019
VND**

Đất và hạ tầng khu công nghiệp -

Giai đoạn II

639.093.907.864

635.723.762.256

Đất và hạ tầng khu công nghiệp -

Giai đoạn I

211.505.562.905

208.402.929.663

Đất và hạ tầng khu công nghiệp -

Giai đoạn III

114.901.012.893

114.901.012.893

Khu cảng Hiệp Phước

102.243.038.566

102.243.038.566

Khu đô thị Hiệp Phước

61.247.451.685

61.247.451.685

Khu dân cư Hiệp Phước 1

4.956.052.259

4.956.052.259

1.133.947.026.172

1.127.474.247.322

10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	1.127.474.247.322	714.586.701.366
Xây dựng cơ bản	39.168.293.143	101.628.314.359
Chi phí lãi vay được vốn hóa (*)	30.340.125.707	391.397.465.399
Kết chuyển chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	-	265.771.488.974
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 9)	(63.035.640.000)	(345.909.722.776)
Số dư cuối năm	1.133.947.026.172	1.127.474.247.322

(*) Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là theo mức suất của các khoản vay tại Thuyết minh 16.

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**(a) Ngắn hạn**

	2020		2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	18.156.160.000	18.156.160.000	16.455.960.120	16.455.960.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ĐMA	3.818.332.163	3.818.332.163	3.503.254.286	3.503.254.286
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	2.228.900.000	2.228.900.000	4.457.800.000	4.457.800.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	-	-	10.034.784.215	10.034.784.215
Khác	4.774.480.636	4.774.480.636	10.867.665.290	10.867.665.290
	28.977.872.799	28.977.872.799	45.319.463.911	45.319.463.911

(b) Dài hạn

	2020		2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan (Thuyết minh 34(b))	4.024.289.642	4.024.289.642	4.024.289.642	4.024.289.642

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/(PHẢI NỢP) NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/(phải nộp) Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
a) Phải thu				
Thuế TNDN				
- hiện hành	28.562.345.918	-	-	28.562.345.918
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.968.853.404	(8.523.197.612)	-	8.445.655.792
	<u>45.531.199.322</u>	<u>(8.523.197.612)</u>		<u>- 37.008.001.710</u>
b) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	(2.436.669.575)	1.572.249.398	(1.013.715.258)	(1.878.135.435)

13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Trích trước giá vốn đất khu công nghiệp (*)	1.671.262.927.843	2.144.475.193.271
Khác	57.863.636	756.362.951
	<u>1.671.320.791.479</u>	<u>2.145.231.556.222</u>

(*) Số dư này thể hiện phần trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.168.625.181.904 Đồng được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 Đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà Nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê đất chính thức. Trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

14 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**(a) Ngắn hạn**

	2020 VND	2019 VND
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	176.510.980.875	404.965.420.733

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	30.385.571.569	69.712.976.007

15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2020 VND	2019 VND
Ký quỹ, ký cược thuê đất khu công nghiệp	68.882.111.720	74.528.693.063
Cổ tức phải trả (*)	60.000.000.000	60.000.000.000
Phí duy tu bảo dưỡng	28.620.138.067	12.720.033.922
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II (Thuyết minh 34(b))	14.360.209.142	14.360.209.142
Khác	4.284.229.726	4.598.767.595
	176.146.688.655	166.207.703.722

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 6 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ ngày 31 tháng 12 năm 2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà Nước theo quy định. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các nghĩa vụ nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Vay ngân hàng (*)	117.947.562.320	6.108.596.760	(124.056.159.080)	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (**)	4.039.250.000	-	(4.039.250.000)	4.687.550.000	4.687.550.000
	<u>121.986.812.320</u>	<u>6.108.596.760</u>	<u>(128.095.409.080)</u>	<u>104.687.550.000</u>	<u>104.687.550.000</u>

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Vay ngân hàng (*)	226.737.616.000	-	(11.864.616.000)	(100.000.000.000)	114.873.000.000
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (**)	48.838.950.000	-	-	(4.687.550.000)	44.151.400.000
	<u>275.576.566.000</u>	<u>-</u>	<u>(11.864.616.000)</u>	<u>(104.687.550.000)</u>	<u>159.024.400.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY (tiếp theo)

(*) Số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng như sau:

	2020 VND	2019 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	214.873.000.000	314.873.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	17.857.200.000
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam	-	6.042.762.320
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công Thương	-	5.912.216.000
	<u>214.873.000.000</u>	<u>344.685.178.320</u>

Chi tiết của các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức tối đa VND	Số dư cuối năm VND	Lãi suất bình quân (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	04/2016-HDDTDDDA/ NHCT912-HIPC	485.000.000.000	214.873.000.000	Lãi suất cơ sở + biên độ 3% nhưng không thấp hơn mức sàn lãi suất cho vay kỳ hạn của ngân hàng này	Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu phát sinh từ một số hợp đồng cho thuê lại đất

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY (tiếp theo)

(**) Số dư cuối năm của khoản vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

	2020 VND	2019 VND
Hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD	28.503.750.000	30.000.000.000
Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD	20.335.200.000	22.878.200.000
	<u>48.838.950.000</u>	<u>52.878.200.000</u>

Chi tiết của các khoản vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Bên cho vay	Số hợp đồng	Hạn mức tối đa VND	Số dư cuối năm VND	Lãi suất bình quân (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD	45.115.000.000	28.503.750.000	8,95	Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD	27.000.000.000	20.335.200.000	8,875	Chi phí phát triển dự án khu công nghiệp	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu phát sinh từ một số hợp đồng cho thuê lại đất

17 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động của quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	8.566.083.598	10.386.257.002
Sử dụng quỹ trong năm	(2.450.968.425)	(1.820.173.404)
Số dư cuối năm	<u>6.115.115.173</u>	<u>8.566.083.598</u>

18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

	2020 VND	2019 VND
Dự phòng hợp đồng thua lỗ	<u>118.312.933.341</u>	<u>274.639.989.461</u>

19 TÀI SẢN THUẾ TNDN HOẢN LẠI

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2018	Chưa quyết toán	144.191.095.015	(144.191.095.015)	-
2019	Chưa quyết toán	<u>785.227.659.433</u>	<u>(88.947.348.372)</u>	<u>696.280.311.061</u>

Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**Mẫu số B 09 – DN****20 VỐN GÓP CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	31.12.2020 Cổ phiếu phổ thông	31.12.2019 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	60.000.000	60.000.000

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2020		2019	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	243.261.780.000	40,54%	243.261.780.000	40,54%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	200.000.000.000	33,33%	200.000.000.000	33,33%
Các cổ đông khác	156.738.220.000	26,13%	156.738.220.000	26,13%
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	600.000.000.000	100%	600.000.000.000	100%

(c) Tình hình biến động của cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019, ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	60.000.000	600.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

21 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	(Lỗ lũy kế)/LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Lỗi thuần trong năm	-	-	-	(787.595.565.401)	(787.595.565.401)
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(521.000.000)	(521.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	234.687.734.223	234.687.734.223
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(492.900.000)	(492.900.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(511.241.410.196)	229.966.642.154

22 LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2020	31.12.2019
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	234.687.734.223	(787.595.565.401)
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	60.000.000	60.000.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.911	(13.127)

Ban Tổng Giám đốc dự kiến không trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2020. Theo Nghị quyết số 11/2020/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty không trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm 2019.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

23 KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 35.

24 DOANH THU THUẦN VỀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I	135.860.178.243	115.720.692.618
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II	292.567.227.873	471.962.299.860
Doanh thu cung cấp nước sạch	40.329.884.963	31.990.090.793
Doanh thu xử lý nước thải	20.166.397.241	18.043.346.000
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.329.240.743	4.266.882.245
Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước	240.064.865	-
Khác	357.643.836	1.824.461.460
	<u>493.850.637.764</u>	<u>643.807.772.976</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	<u>(9.004.517.442)</u>	<u>(9.123.387.042)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I	135.860.178.243	115.720.692.618
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II	283.562.710.431	462.838.912.818
Doanh thu cung cấp nước sạch	40.329.884.963	18.043.346.000
Doanh thu xử lý nước thải	20.166.397.241	4.266.882.245
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.329.240.743	1.824.461.460
Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước	240.064.865	31.990.090.793
Khác	357.643.836	-
	<u>484.846.120.322</u>	<u>634.684.385.934</u>

Bao gồm trong doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp là doanh thu cho thuê được ghi nhận một lần theo số tiền nhận trước có chênh lệch so với ghi nhận theo phương pháp phân bổ đều trong thời gian cho thuê như sau:

	2020		2019	
	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng
Doanh thu Giá vốn	411.252.607.292 (417.018.951.599)	16.294.752.881 (11.753.393.642)	556.743.884.640 (560.039.335.809)	14.517.114.522 (14.546.608.985)
(Lỗ)/lợi nhuận gộp	<u>(5.766.344.307)</u>	<u>4.541.359.239</u>	<u>(3.295.451.169)</u>	<u>(29.494.463)</u>

25 GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2020 VND	2019 VND
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn I	71.259.187.383	115.531.513.805
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn II (*)	341.391.080.209	1.015.569.597.852
Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn	(156.327.056.120)	274.639.989.461
Giá vốn cung cấp nước sạch	32.225.282.789	30.609.655.628
Giá vốn xử lý nước thải	10.306.083.107	6.869.088.129
Giá vốn cho thuê nhà lưu trú công nhân	3.618.084.330	3.251.677.269
	<u>302.472.661.698</u>	<u>1.446.471.522.144</u>

(*) Giá vốn cho thuê đất được ước tính theo ngân sách đầu tư dựa trên đơn giá thuê đất tạm tính là 1.764.000 Đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà Nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi tiền gửi	61.318.096.780	53.836.305.594
Lãi thu khách hàng chậm thanh toán	20.965.059.754	21.280.136.770
Cổ tức được chia	1.853.421.500	1.560.776.000
	<u>84.136.578.034</u>	<u>76.677.218.364</u>

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Chi phí lãi vay	-	26.488.924
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(4.178.565.945)	2.384.890.889
	<u>(4.178.565.945)</u>	<u>2.411.379.813</u>

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	1.976.690.964	1.453.122.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.451.590.715	5.927.928.485
Khác	1.274.632.445	6.946.857.385
	<u>4.702.914.124</u>	<u>14.327.908.336</u>

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	20.341.921.510	20.524.202.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.089.811.832	5.639.078.763
Chi phí khấu hao	1.148.985.786	1.111.517.017
Khác	6.278.707.916	9.055.969.385
	<u>33.859.427.044</u>	<u>36.330.767.553</u>

30 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	234.687.734.223	(787.595.565.401)
Thuế tính ở thuế suất 20%	46.937.546.845	(157.519.113.080)
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	60.826.132	785.736.394
Thu nhập không chịu thuế	(370.684.300)	(312.155.200)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	157.045.531.886
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(46.627.688.677)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>-</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

31 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau

	2020 VND	2019 VND
Chi phí khấu hao	415.579.983.083	987.344.235.276
Chi phí nhân viên	28.037.325.869	27.080.570.729
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.645.114.369	43.788.196.792
Khác	8.157.732.653	17.262.217.426
	<u>497.420.155.974</u>	<u>1.075.475.220.223</u>

32 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng và cung cấp các dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp và khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

33 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”)

	2020 VND	2019 VND
(a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Vay theo kế ước thông thường	<u>6.108.596.760</u>	<u>121.012.326.880</u>
(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>139.960.025.080</u>	<u>166.286.436.687</u>

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận
 Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật
 Công ty Cổ phần Long Hậu

Cổ đông lớn
 Công ty liên doanh
 Bên liên quan khác

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2020 VND	2019 VND
<i>i) Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ</i>		
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	480.214.170	3.208.069.426
<i>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</i>		
Công ty Cổ phần Long Hậu	4.629.815.120	3.149.667.120
<i>iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	4.509.711.820	6.416.672.648

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2020 VND	2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Long Hậu	-	71.874.000
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	107.127	4.153.923
	107.127	76.027.923
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	255.892.000	255.892.000

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2020 VND	2019 VND
Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 11(b))		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15)		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	14.360.209.142	14.360.209.142

35 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên cho thuê

Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Đất và hạ tầng khu công nghiệp	
	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	227.398.327.176	334.488.386.130
Từ 1 đến 5 năm	44.403.606.455	44.403.606.455
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	271.801.933.631	378.891.992.585

36 CAM KẾT VỐN

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	2020 VND	2019 VND
Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	240.999.279.011	237.328.804.780
Khu dân cư Hiệp Phước 1	3.279.600.000	2.959.769.200
Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I	-	5.484.939.400
Hạ tầng khác	-	1.974.634.916
	244.278.879.011	247.748.148.296

37 GHI NHẬN LÃI PHẠT VÀ PHÍ PHÁT SINH DO VIỆC CHẬM THANH TOÁN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT

Trong năm 2009, Công ty đã ký hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 với một khách hàng để cho thuê đất đến năm 2048. Khách hàng này đã chậm thanh toán theo tiến độ hợp đồng nhiều lần và hoàn tất thanh toán lần cuối vào ngày 6 tháng 11 năm 2019. Theo quy định của hợp đồng, Công ty đã tính lãi phạt chậm thanh toán và các khoản phí giữ đất, phí duy tu liên quan đối với khách hàng này, với tổng giá trị ước tính là 91.957.583.665 Đồng. Ngày 16 tháng 3 năm 2020, Ban Quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh ("Hepza") ra Quyết định số 14/QĐ-BQL chấm dứt hoạt động dự án đầu tư của khách hàng này tại lô đất được thuê do khách hàng này không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký và khách hàng này có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khách hàng này thể hiện mong muốn được tiếp tục phát triển dự án và đang trong quá trình xin cấp phép gia hạn tiến độ dự án với các cơ quan chức năng liên quan. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng, tại ngày lập báo cáo tài chính này, vẫn có khả năng khách hàng này có thể được cấp phép để tiếp tục dự án, cũng như khả năng thu các khoản thu nhập lãi và phí do việc chậm thanh toán tiền thuê đất liên quan đến khách hàng này. Tuy nhiên, do sự không chắc chắn về khả năng được cấp phép này, Công ty chưa ghi nhận khoản doanh thu này trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Ngoài ra, trong trường hợp khách hàng không được cấp phép tiếp tục dự án, Ban Tổng Giám đốc của Công ty sẽ làm việc với khách hàng này để thực hiện việc thanh lý dự án đầu tư và hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 theo Quyết định số 14/QĐ-BQL ban hành bởi Hepza và Công ty sẽ ghi nhận các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính tại thời điểm chính thức thanh lý hợp đồng này.

38 VẤN ĐỀ KHÁC**Thỏa thuận hoàn trả chi phí cho dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 ("Dự án")**

Ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC"), sau đây gọi chung là "Thỏa thuận", trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 33.505.204.755 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí.

Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19

Sự tái bùng phát và lây lan trở lại của virus COVID-19 từ sau ngày 31 tháng 12 năm 2020 là một tình huống đầy khó khăn và thách thức cho tất cả các ngành nghề kinh doanh. Công ty đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như đánh giá khả năng thu hồi tài sản, đánh giá cách ghi nhận tài sản và nợ phải trả và kết luận sơ bộ ảnh hưởng đối với Công ty là không đáng kể trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc của Công ty sẽ tiếp tục ước tính ảnh hưởng của vấn đề này đến kết quả tài chính trong năm tiếp theo của Công ty và sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra những biện pháp phù hợp để giảm thiểu tác động của vấn đề này.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 09 – DN

Báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 11 tháng 6 năm 2021.



Nguyễn Thành Tín
Người lập



Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật